

## 微型城市·森鄰捷開

桃園捷運綠線

# G04-1

## 捷運開發區

### 招商說明會

指導單位

桃園市政府·桃園市議會



主辦單位

桃園市政府捷運工程局



招商顧問

中興工程顧問·亞新工程顧問





# 簡報 大綱

壹、基地潛力介紹

貳、不動產市場分析

參、主辦機關需求

肆、開發構想與權益分配模擬

伍、甄選條件與程序



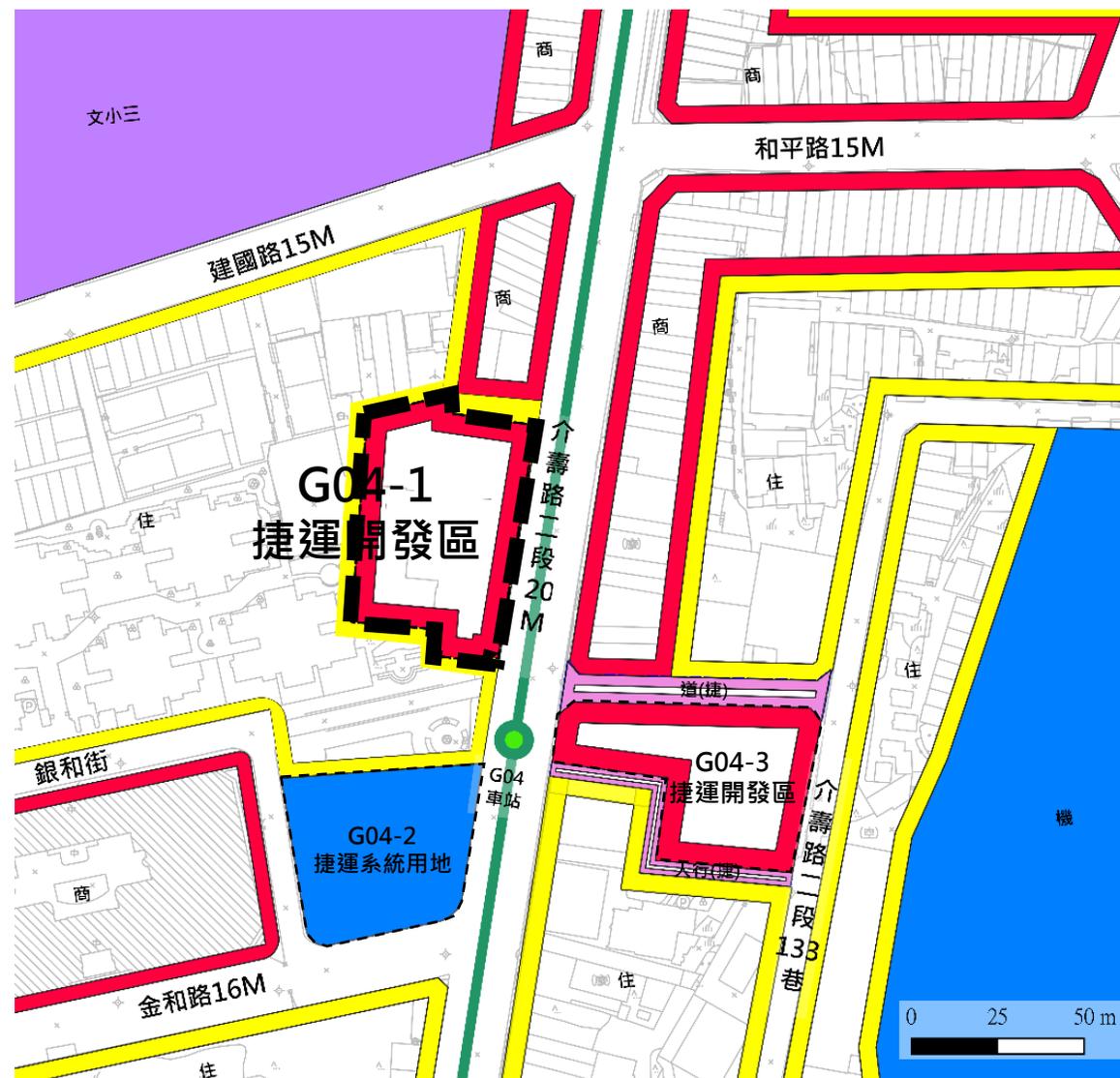
# 基地潛力介紹



# 基地面積約932坪，享都更及捷獎獎勵

- 捷運開發區比照商業區土地使用管制規定使用
- 已劃定為都市更新區，應申請都市更新獎勵容積。
- 參與開發地主僅一人，產權單純，權值分配作業簡便。

|          |  |
|----------|--|
| 土地面積     | 3,080M <sup>2</sup><br>桃園市八德區大和段252地號等7筆 |
| 使用分區     | 捷運開發區                                    |
| 建蔽率      | 70%                                      |
| 容積率      | 350%                                     |
| 預估總樓地板面積 | 9,961坪<br>(含地下車位、加計陽台)                   |



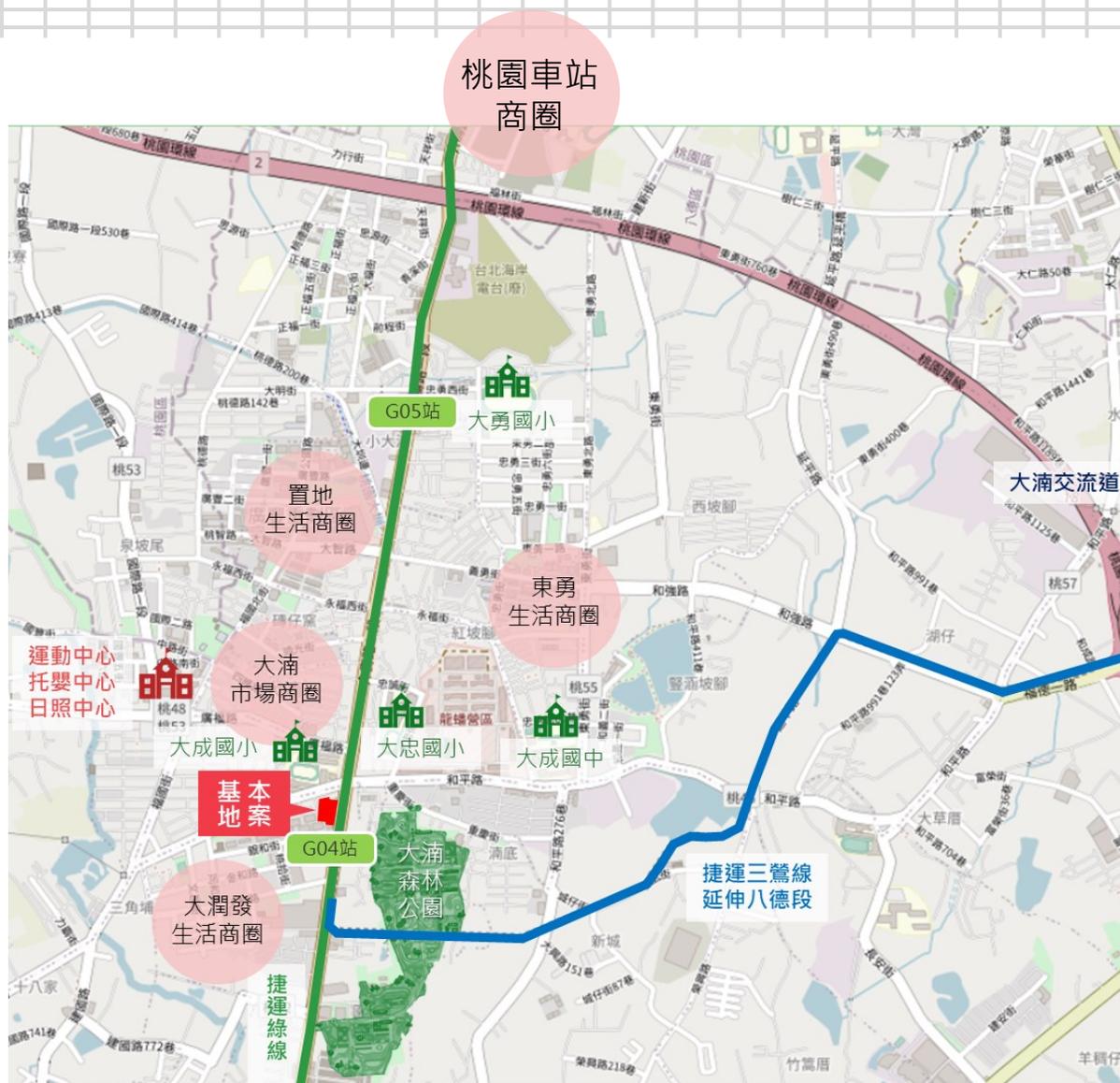
# 雙捷運交會站，創新生活價值圈

## TOD微型城市

- ✓ 大南都市計畫核心
- ✓ 運動、托嬰、日照中心
- ✓ 鄰近學區

## 大桃園都會區 後花園

- ✓ 5萬坪生態綠地公園
- ✓ 將設置市立圖書館、兒童玩具圖書館、民俗藝術村、多功能社區服務中心



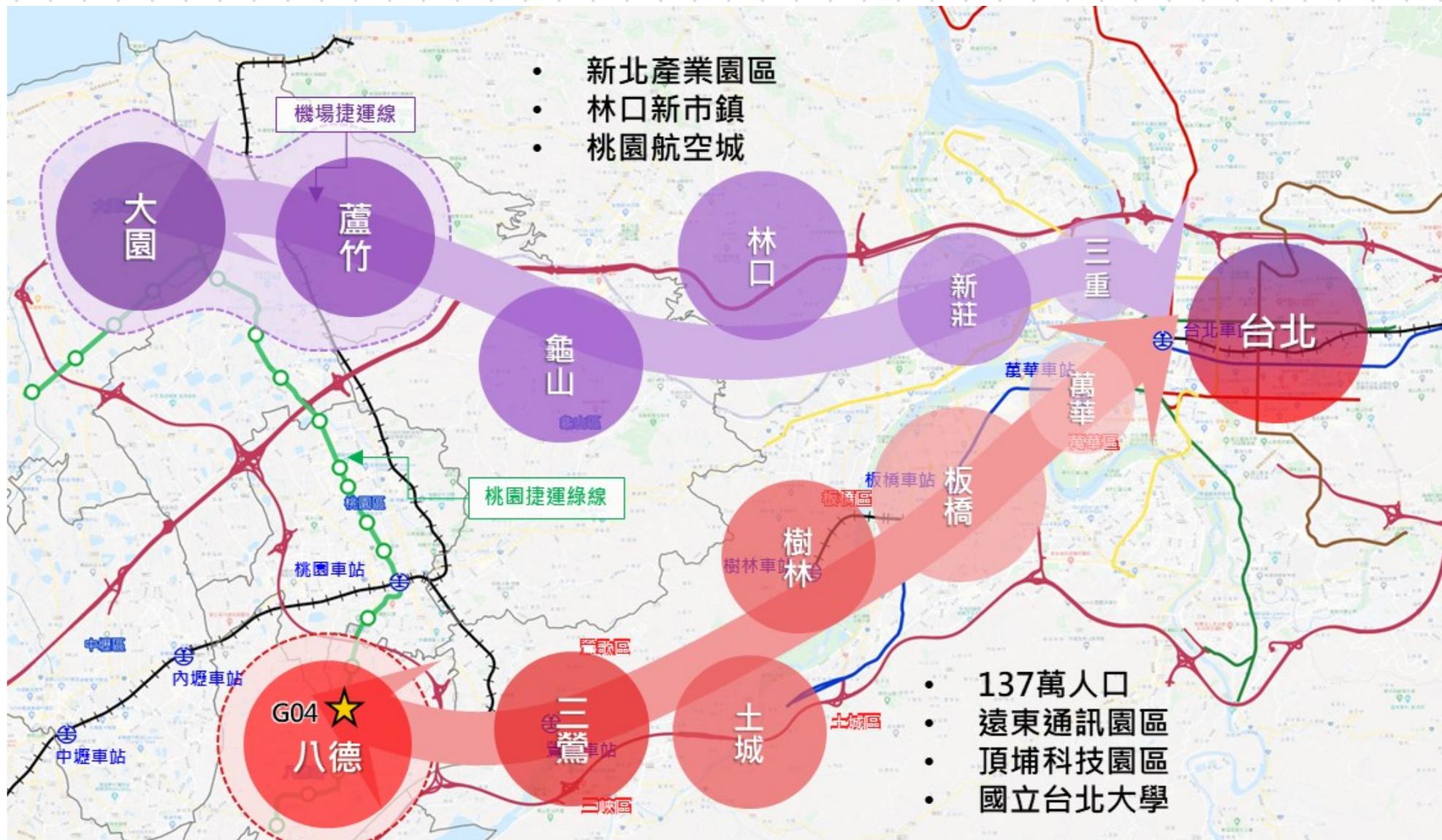
## 交通區位優勢

- ✓ 搭乘捷運6~8分鐘可達桃園車站轉乘台鐵
- ✓ 開車5~10分鐘可連接國道1、3號

## 北北桃 一日生活圈

- ✓ 串聯臺北、新北捷運線
- ✓ 捷運三鶯線延伸八德段可至新北鳳鳴、三鶯、樹林生活圈

# 城際新廊帶—北北桃—日生活圈



# 八德大湳商圈核心軸，生活服務設施充足

## 大湳生活圈 食衣住行育樂 俱全

### 整體生活機能及公共設施完備

- 置地廣場、國賓影城
- 大潤發、家樂福、全聯、特力屋
- 臺灣企銀、富邦銀、中華郵政、合作金庫等
- 診所、藥局、醫療器材行
- 廣豐公園、大湳公園、大湳森林公園、忠勇公園
- 市立圖書館大湳分館

### 交通樞紐

- 5 ~ 10 分鐘可上國道二號大湳交流道
- 主幹道介壽路上有多線公車行經，並可直達新北市板橋、土城及台北市大安區

### 學區

- 國小：大勇國小、大忠國小、大成國小
- 國中：大成國中



# G04-1站發展定位 - 森活桃心首部曲



## 雙捷森林城

### 1. 生態保育的示範場域

透過大浦森林公園之設立，保留第一級保育類動物(黃鸝鳥)之棲息環境，作為大桃園都會地區的生態保育示範場域；亦可結合周邊大成、大忠國小做為環境教育之戶外教室。

### 2. 自行車周邊串聯

以捷運捷點為中心，透過自行車串聯周邊學校及公園，打造友善的綠色交通環境，追求TOD概念之都市永續發展。





# 不動產市場分析



## 零售商場



- 週邊商圈發展成熟穩定。
- 店面主要分布於介壽路兩側，並擁有大型購物商場。
- 租金穩定，售價約45~60萬/坪。



## 辦公室

(需求不明顯)

- 週邊辦公室聚落尚未形成。
- 辦公租金成長相對有限。
- 原地主使用需求。



## 住宅



- 近年人口穩定成長。
- 住宅需求穩定，售價約25~33萬元/坪。

# 周邊住宅、辦公市場概況



- 區域住宅主力房型為2~3房，主力坪數約30~45坪。
- 八德大南商圈新屋(0~5年)平均成交價約30萬元/坪
- 地區歷年平均單價近年穩定成長2022年達約27萬元/坪
- 周邊無純辦公產品，多屬屋齡超過20年以上之住辦大樓，外圍多為廠辦大樓。
- 辦公室租金行情約為340~460元/坪/月。

# 周邊零售市場概況



- 社區型商場 – 國泰置地生活新天地。  
營業面積約16,200坪  
主要業種：家樂福、迪卡儂、國賓影城、彭園、主題餐廳
- 大賣場 – 大潤發。  
營業面積約3,000坪
- 街邊店 – 服務客層為當地居民及學生，以平價餐飲品牌、超市、生活零售、美容美髮業以及補教業為主。



# 主辦機關需求

# 主辦機關需求

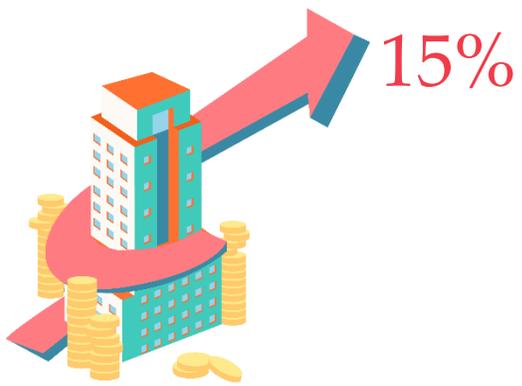
已劃定都市更新地區，應盡可能申請都市更新獎勵容積



原地主使用需求為自用辦公場所



原則保留15%以上樓地板面積為商業臨售餐飲設施



Designed by pngtree



# 開發構想 與權益分配模擬

# 初步規劃構想— 結合商辦、住宅及零售服務的複合大樓

## 開發量體

|                        |  |
|------------------------|--|
| 開發量體                   | 地上19層，地下4層                               |
| 法定容積率                  | 350%                                     |
| 捷運獎勵容積                 | 141.19%                                  |
| 都更獎勵容積                 | 133%                                     |
| 合計                     | 624.19%                                  |
| 總樓地板面積<br>(含地下車位、加計陽台) | 9,961坪                                   |
| 車位數                    | -規定車位：汽車76部；機車127部<br>*停車位不足部分或以繳納代金方式處理 |

## 產品構想

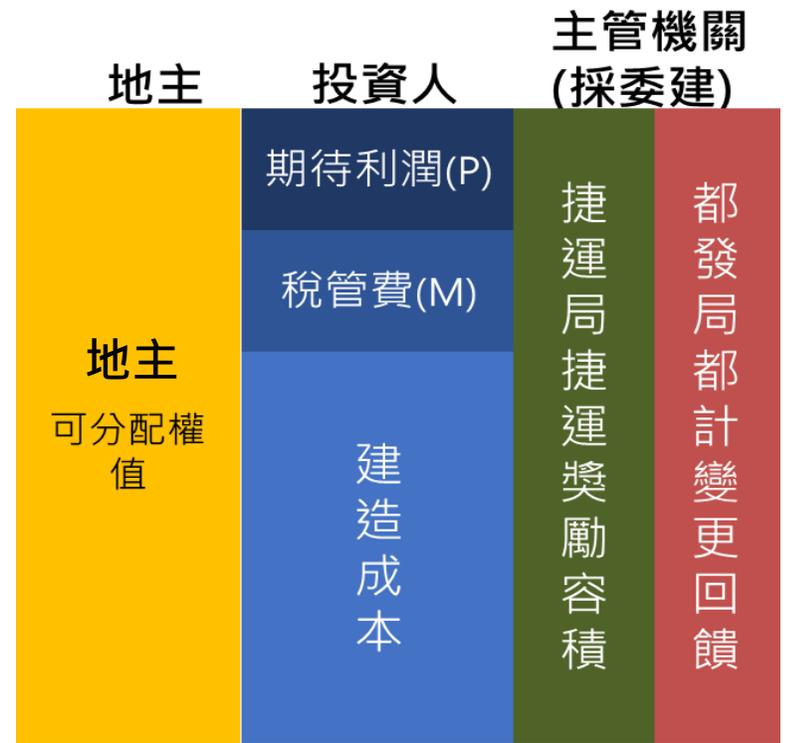


| 樓層    | 產業性質 | 產業機能 | 產品定位                   |
|-------|------|------|------------------------|
| 6-19F | 住宅   | 便捷住宿 | 視未來市場需求規劃住宅使用          |
| 3-5F  | 辦公室  | 商務辦公 | 提供多元化商務服務功能之共享辦公室      |
| 1-2F  | 店面   | 生活服務 | 特色餐飲、便利生活機能之零售設施、雜貨選物店 |
| B1-B4 | 轉運通勤 | 轉運設施 | 捷運車站、土開大樓公設、土開停車空間     |

# 權益分配模擬— 依據「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」辦理

1. 地主與投資人可分配權值：開發大樓總權值-主管機關取得容積權值  $S-rT$
2. 投資人參與權益分配權值：包含建物興建成本、稅管費用及期待利潤  

$$\Delta BS = [BC \times (1 + m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$$
3. 地主可分配權值：總權值扣除投資人參與權益分配權值  $(S-rT)-\Delta BS$



- 開發大樓總權值：S
- 建物興建成本：BC
- 投資稅管費用率：m%
- 期待利潤率：p%
- 委託建造費用：ΔRC
- 主管機關取得捷運獎勵容積及都市計畫回饋之權值：rT
- 投資人參與權益分配權值：ΔBS



## 甄選條件與程序

# 申請人資格條件-開發能力

## 至少單一法人

最近10年內完成與本案性質相同或相當實績

## 單一實績

不低於新臺幣5億元

或

## 累積實績

不低於新臺幣15億元

## 能力資格採計

- ✓ 性質相同或相當實績(得包含住宅、辦公、商場或住商辦綜合大樓等)。
- ✓ 房地以銷售損益表營收認列、未銷售依資產負債表成本認列。
- ✓ 壽險業得以投資性不動產科目認列。

# 申請人資格條件-財務能力

## 法人淨值合計

不低於**3億元**

## 各法人均須符合

- ✓ 流動資產不低於流動負債。
- ✓ 總負債金額不超過**權益3倍**。
- ✓ 速動比率不低於**10%**。
- ✓ 保險公司時須符合**最近二年之資本適足率(Risk-Based Capital,RBC)達200%以上**之規定。
- ✓ 無不良票據信用或授信紀錄。
- ✓ 依法繳納營業稅及營所稅。

# 申請保證金及履約保證金

## 申請保證金

約1500萬元

## 履約保證金

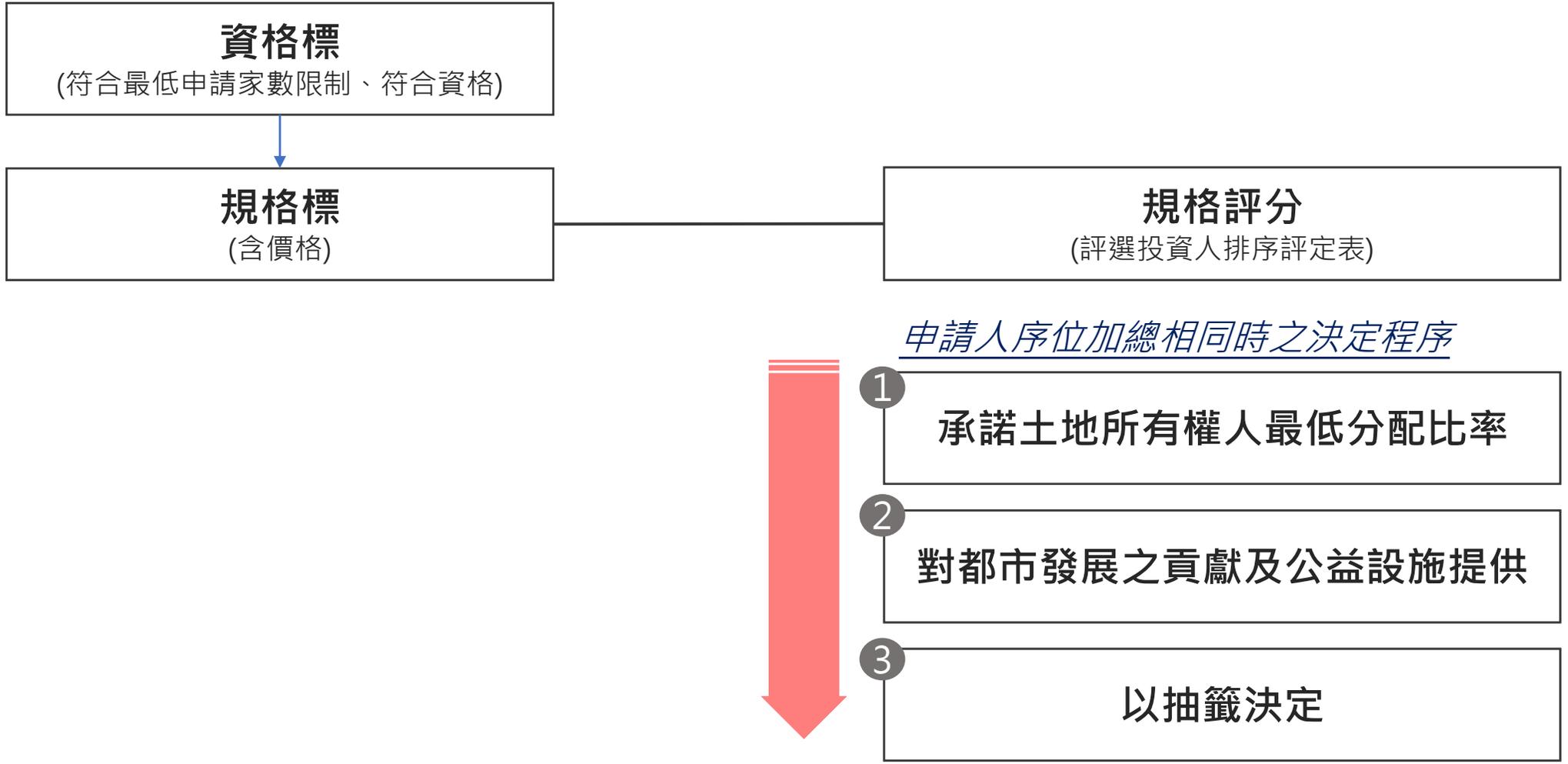
預估投資總金額3%

## 繳付方式

- ✓ 現金。
- ✓ 銀行本行本票或支票、保付支票。
- ✓ 無記名政府公債。
- ✓ 設定質權予執行機關支銀行定期存款單。
- ✓ 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
- ✓ 銀行之書面連帶保證。
- ✓ 保險公司之連帶保證保險單。



# 評選方式



# 微型城市 · 森鄰捷開

23



TOD捷運規劃 到站立即到家

雙捷軸心G04 增值潛力無限

捷開共構首案 政府全力按讚

土地權屬單純 需求溝通順暢

# 本案聯絡資訊 CONTACT US

25

主辦單位



桃園市政府捷運工程局

聯絡人：陳思穎 小姐

連絡電話：(03)332-2030#136

招商顧問



中興工程顧問 · 亞新工程顧問

聯絡人：陳佳甫 先生 / 黃培宇 先生

連絡電話：(03)337-0191#156 / (03) 218-3926#101



謝謝  
歡迎參與



桃園市政府捷運工程局  
Department of Rapid Transit Systems, Taoyuan